

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售建議或招攬購買任何證券之建議，倘未根據任何該等司法權區之證券法辦理登記或未獲批准而於上述地區進行上述建議、招攬或出售即屬違法。本公佈提及之證券將不會根據證券法登記，且不得在美國發售或出售，惟獲豁免遵守證券法登記規定或屬不受證券法登記規定規限之交易除外。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。該招股章程將載有關於提呈發售之公司以及其管理及財務報表之詳細資料。本公司無意於美國進行證券公開發售。



SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

建議發行美元優先票據

本公司擬進行擔保優先票據之國際發售。

建議發行票據之完成須視乎市況及投資者興趣而定。票據擬由附屬公司擔保人擔保。滙豐、渣打銀行、瑞銀、高盛及摩根大通作為聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人，負責經辦建議發行票據。本公司擬使用票據所得款項為其現有債務再融資、為其現有及新增物業發展項目(包括土地出讓金及建築費用)提供資金及作一般企業用途。本公司或會因應市況變化而調整先前計劃，並因而重新調配所得款項用途。

票據已原則上獲准於新加坡交易所上市及報價。票據獲准於新加坡交易所正式上市及票據在新加坡交易所報價不應視為本公司或票據之價值指標。新加坡交易所概不就本公佈內容承擔任何責任。

由於截至本公佈日期並無就建議發行票據訂立具約束力協議，建議發行票據未必會落實。本公司之投資者及股東於買賣本公司證券時務請謹慎行事。倘簽訂購買協議，本公司將就建議發行票據另行發表公佈。

建議發行票據

緒言

本公司擬進行擔保優先票據之國際發售。

建議發行票據之完成須視乎市況及投資者興趣而定。票據擬由附屬公司擔保人擔保。滙豐、渣打銀行、瑞銀、高盛及摩根大通作為聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人，負責經辦建議發行票據。於本公佈日期，建議發行票據之金額、條款及條件尚未釐定。在落實票據條款後，滙豐、渣打銀行、瑞銀、高盛、摩根大通及本公司(其中包括)將訂立購買協議。本公司將在簽訂購買協議後就建議發行票據另行發表公佈。

票據及附屬公司擔保僅可根據S規例於離岸交易中發售、出售或交付予美國境外之非美國人士(定義見證券法項下之S規例)。將不會向香港公眾人士發售票據，亦無票據將配售予本公司任何關連人士。

進行建議發行票據之原因

本集團為中國優質房地產項目之大型發展商及擁有者。本集團致力於發展中高端住宅、零售及辦公樓物業以作銷售，並發展具吸引力及處於優越位置之酒店、零售及辦公樓物業以作長期投資。本集團在上海、北京、杭州、蘇州、南京、福州及其他中國快速增長之城市擁有推廣房地產項目之成功往績記錄。本集團相信，此等往績記錄連同其「世茂」品牌之高認受性，令我們具備更佳條件繼續在中國各城市建造及推廣房地產項目。本集團旨在繼續於中國各主要城市及經濟區發展為一家領先物業發展商及投資者，透過持續提升「世茂」品牌、建造創新產品及發展市場領先物業、追求物業多元化及增加投資物業及酒店之比例，以達致收益組合平衡，並以嚴謹之方式擴展業務營運及土地儲備。

進行建議發行票據乃為其現有債務再融資、為其現有及新增物業發展項目(包括土地出讓金及建築費用)提供資金及作一般企業用途，以提升本集團資金流通狀況。本公司或會因應市況變化而調整先前計劃，並因而重新調配所得款項用途。

上市

票據已原則上獲准於新加坡交易所上市及報價。票據獲准於新加坡交易所正式上市及票據在新加坡交易所報價不應視為本公司或票據之價值指標。新加坡交易所概不就本公佈內容承擔任何責任。

本公司並無於香港尋求票據上市。

一般事項

由於截至本公佈日期並無就建議發行票據訂立具約束力協議，建議發行票據未必會落實。本公司之投資者及股東於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

倘簽訂購買協議，本公司將就建議發行票據另行發表公佈。

有關本集團之最新資料

近期發展

佘山項目

於2012年8月，我們與中國相關土地機關訂立一份土地出讓確認書，以收購一幅位於上海的土地。該幅土地的地盤面積約為94,510平方米及規劃建築面積約為157,464平方米。該幅土地預期發展為高層住宅樓宇。

閩侯項目

於2012年9月，我們與中國相關土地機關訂立一份土地出讓確認書，以收購一幅位於福建省福州市的土地。該幅土地的地盤面積約為96,827平方米及規劃建築面積約為342,358平方米。該幅土地預期發展為高層住宅樓宇。

武漢項目

於2012年10月，我們與中國相關土地機關訂立一份土地出讓確認書，以收購一幅位於湖北省武漢市的土地。我們部分透過上海世茂(為我們持有64.2%權益的附屬公司)及部分透過上海世茂建設有限公司(為我們的一家全資附屬公司)於該項目持有81.7%股權。該幅土地的地盤面積約為116,101平方米及規劃建築面積約為46,440平方米。該幅土地預期發展為建有商業及辦公樓物業。

南京項目

於2012年11月，我們與山西信托有限責任公司就發展南京項目訂立一份合營協議。我們持有該合營企業的51%股權。該合營企業與中國相關土地機關訂立一份土地出讓合同，以收購一幅位於江蘇省南京市土地。該幅土地的地盤面積約為147,673平方米及規劃建築面積約為295,346平方米。該幅土地預期發展為高層住宅樓宇。

南通項目

於2012年11月，我們與中國相關土地機關訂立一份土地出讓確認書，以收購一幅位於江蘇省南通市的土地。該幅土地的地盤面積約為130,436平方米及規劃建築面積約為260,872平方米。該幅土地預期發展為高層住宅樓宇。

蘇州項目

於2012年12月，我們與中國相關土地機關訂立一份土地出讓確認書，以收購一幅位於江蘇省蘇州市的土地。我們透過上海世茂(為我們持有64.2%權益的附屬公司)持有該項目權益。該幅土地的地盤面積約為81,237平方米及規劃建築面積約為97,484平方米。該幅土地預期建有商業物業。

我們在以下載列截至2012年6月30日有關我們業務分部之若干主要資料(按我們應佔的建築面積計)：

	已竣工 但未售出/ 持作投資或 酒店管理之 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持作 未來發展之 建築面積 (平方米)
住宅	1,440,940	10,877,649	22,601,852
零售/辦公	128,084	966,902	2,009,053
酒店	32,021	241,726	502,263
合計	<u>1,601,045</u>	<u>12,086,276</u>	<u>25,113,168</u>

我們的物業發展項目

下表載列截至2012年6月30日按項目資料劃分我們於64個物業發展項目⁽¹⁾之權益。

編號	項目名稱	地點	整個項目 總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已竣工 但未售出/ 持作投資或 持作管理之 酒店面積 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持作未來發展之建築面積		
						規劃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	尚未取得土地 使用權 ⁽⁴⁾ (平方米)	我們應佔權益
由我們而非透過上海世茂持有之項目								
長江三角洲地區								
江蘇及上海地區								
1	徐州世茂東都(住宅).....	徐州	1,073,371	1,708	153,331	560,961	522,313	100.0%
	徐州世茂東都(商業) ⁽⁵⁾	徐州	248,520	61,825	9,458	85,981	17,821	64.2%
2	泰州世茂河濱花園.....	泰州	352,724	—	106,068	—	—	100.0%
3	南京世茂外灘新城.....	南京	1,657,000	358	179,606	1,017,400	836,300	82.1%
4	蕪湖世茂濱江花園(住宅).....	蕪湖	350,422	2,667	63,702	186,949	214,673	100.0%
	蕪湖世茂濱江花園(商業) ⁽⁵⁾	蕪湖	120,332	85,320	—	—	—	64.2%
5	無錫世茂首府(住宅).....	無錫	1,194,456	—	487,456	706,490	—	95.0%
	無錫世茂首府(商業) ⁽⁵⁾	無錫	653,493	—	—	653,493	—	77.8%
6	常州世茂香檳湖(住宅).....	常州	1,408,000	636	370,013	608,000	—	100.0%
	常州世茂香檳湖(商業) ⁽⁵⁾	常州	227,382	—	—	227,382	10,362	64.2%
7	蘇州世茂運河城(住宅).....	蘇州	1,055,603	11,224	179,743	296,578	—	100.0%
	蘇州世茂運河城(商業) ⁽⁵⁾	蘇州	464,282	49,993	360,016	—	—	64.2%
8	昆山世茂蟠湖灣.....	昆山	1,183,472	—	118,252	—	—	100.0%
9	昆山世茂東亭號(住宅).....	昆山	816,724	—	81,943	—	—	100.0%
	昆山世茂國際城(商業) ⁽⁵⁾	昆山	303,574	—	88,364	—	—	64.2%
10	上海世茂濱江花園.....	上海	1,062,489	—	—	65,864	40,000	100.0%
11	上海世茂愛馬尚郡.....	上海	270,372	16,900	—	36,158	—	100.0%
杭州地區								
12	杭州世茂錢塘帝景.....	杭州	1,182,367	—	995,575	17,119	—	50.0%
13	杭州世茂江濱花園.....	杭州	749,773	—	—	—	—	100.0%
14	杭州世茂西湖.....	杭州	490,967	—	209,967	281,000	—	100.0%
15	嘉興世茂新城(住宅).....	嘉興	680,427	6,886	228,052	270,058	—	100.0%
	嘉興世茂新城(商業) ⁽⁵⁾	嘉興	341,200	—	—	341,200	—	64.2%
寧波地區								
16	紹興世茂迪蕩新城.....	紹興	1,156,612	—	604,162	—	—	100.0%
17	寧波世茂世界灣.....	寧波	790,537	8,685	150,592	—	—	100.0%
18	寧波世茂海春曉.....	寧波	712,201	16,742	365,849	134,624	—	100.0%
19	寧波象山項目.....	寧波	759,368	—	34,391	646,455	646,455	100.0%
20	寧波余姚項目.....	寧波	320,083	—	100,361	219,722	—	70.0%

編號	項目名稱	地點	整個項目 總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已竣工/ 但未售出/ 持作投資或 酒店管理之 酒店管理之 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持作未來發展之建築面積		
						規劃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	尚未取得土地 使用權 ⁽⁴⁾ (平方米)	我們應佔權益
東北地區								
21	哈爾濱世茂濱江新城	哈爾濱	1,946,625	—	387,526	193,873	537,880	100.0%
22	牡丹江世茂假日山水	牡丹江	646,666	64,623	40,437	466,509	—	100.0%
23	牡丹江世茂南外灘	牡丹江	1,073,145	—	110,219	469,995	782,132	100.0%
24	瀋陽世茂諾丁山	瀋陽	578,146	20,432	161,494	392,621	309,781	100.0%
25	瀋陽世茂五里河(住宅)	瀋陽	744,716	18,363	313,264	116,738	—	100.0%
26	瀋陽世茂五里河(商業) ⁽⁵⁾	瀋陽	882,910	—	402,826	416,692	—	64.2%
	大連世茂融城	大連	1,364,262	4,351	7,767	1,226,344	1,184,665	97.1%
環渤海地區								
27	北京世茂宮園	北京	45,636	—	—	—	—	100.0%
28	北京大廠項目	北京	933,254	897,627	—	1,212,062	706,501	97.7%
29	天津世茂濕地公元	天津	1,283,541	80,113	313,450	131,067	682,640	75.0%
西部地區								
30	咸陽世茂中心	咸陽	117,681	364	78,571	—	—	100.0%
31	成都世茂城	成都	2,055,283	28,960	279,526	1,520,635	—	100.0%
32	成都世茂玉錦灣	成都	507,642	—	284,608	223,034	—	100.0%
中南地區								
33	武漢世茂錦繡長江	武漢	2,030,675	11,044	370,356	1,096,440	1,096,440	100.0%
34	廈門世茂湖濱首府	廈門	563,097	—	165,907	295,296	295,296	100.0%
旅遊物業								
35	海南文昌月亮河	海南	501,030	—	77,514	423,516	223,786	100.0%
36	長春蓮花山項目	長春	2,500,000	—	—	2,500,000	2,500,000	50.0%
37	大連世茂御龍海灣	大連	2,004,420	30,847	230,353	1,670,987	1,646,881	100.0%
38	煙台世茂海灣一號	煙台	352,265	10,957	96,556	—	—	100.0%
39	武漢世茂龍灣(住宅)	武漢	469,346	—	111,641	316,033	—	100.0%
40	武漢世茂嘉年華項目(商業) ⁽⁵⁾	武漢	754,779	5,436	111,687	492,867	46,440	81.6%
41	上海世茂佘山莊園	上海	20,595	—	—	—	—	100.0%
42	福州世茂天城	福州	132,603	—	132,603	—	—	100.0%
43	福州鼓嶼項目	福州	62,105	—	3,500	144,135	88,408	100.0%
44	福州閩侯世茂御龍灣	福州	1,138,438	38,753	661,306	438,378	—	100.0%
45	福建晉江世茂御龍灣	福建	2,225,367	3,577	1,154,655	536,654	—	100.0%

編號	項目名稱	地點	整個項目 總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已竣工 但未售出/ 持有投資或 酒店管理之 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持作未來發展之建築面積		
						規劃 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	尚未取得土地 使用權 ⁽⁴⁾ (平方米)	我們應佔權益
上海世茂持有之項目⁽⁶⁾								
45	北京世茂國際廣場	北京	212,000	77,562	—	—	—	64.2%
46	天津武清項目	天津	377,108	—	119,012	258,097	—	64.2%
47	濟南世茂國際廣場	濟南	363,552	—	286,822	76,730	—	64.2%
48	常熟世茂世紀中心	常熟	1,109,340	47,203	625,479	46,126	—	64.2%
49	杭州世茂江濱COSMO	杭州	327,760	—	163,344	—	—	64.2%
50	青島膠南世茂國際廣場	青島	219,961	—	15,736	204,225	—	64.2%
51	青島膠南項目	青島	580,158	—	99,616	480,542	359,997	64.2%
52	青島世奧大廈	青島	250,961	—	—	250,961	—	48.2%
53	上海世茂新體驗	上海	408,344	—	259,232	126,172	—	64.2%
54	紹興世茂廣場	紹興	181,605	181,605	—	—	—	64.2%
55	廈門世茂天璽海峽大廈	廈門	355,192	—	355,192	—	—	80.9%
56	長沙世茂鉅翠灣(商業)	長沙	229,157	—	—	170,076	—	64.2%
合營項目								
57	南京海峽城	南京	1,114,594	—	354,830	759,764	—	49.0%
58	福州平潭如意城	福州	1,962,806	—	585,516	1,377,290	782,030	49.0%
59	廣州亞運城	廣州	4,380,000	173,700	647,800	2,904,300	2,268,000	20.0%
60	天津津南新城	天津	3,010,000	—	416,300	2,593,700	—	25.0%
61	惠州富茂威尼斯灣	惠州	5,920,172	—	277,137	5,643,035	4,593,509	50.0%
62	青島世茂公園美地	青島	1,515,247	—	478,271	877,728	—	50.0%
63	長沙世茂鉅翠灣(住宅)	長沙	662,105	7,328	252,951	398,412	185,499	50.0%
64	南昌世茂中心	南昌	403,815	—	403,794	—	—	50.0%
合計			68,163,856	1,965,788	15,723,698	36,806,473	20,577,810	
應佔建築面積⁽³⁾				1,601,045	12,086,276	25,113,168	14,206,595	

附註：

- (1) 我們合併計算不同項目之住宅部分及商業部分，即我們將其視為一個項目而非兩個，且視乎目的不同，我們可能會有不同計算方法，惟長沙世茂鉑翠灣除外。
- (2) 「整個項目總建築面積」包括已售出竣工物業。
- (3) 「應佔建築面積」指根據我們於相關項目之權益，我們應佔之建築面積部分。
- (4) 「規劃建築面積」包括「尚未取得土地使用權」。
- (5) 上海世茂持有之項目。
- (6) 上海世茂亦持有瀋陽世茂五里河、徐州世茂東都、蕪湖世茂濱江花園、無錫世茂首府、常州世茂香檳湖、蘇州世茂運河城、嘉興世茂新城及長沙世茂鉑翠灣之商業部分。

我們的酒店及投資物業

酒店

下表載列截至2012年6月30日有關我們發展中或規劃中酒店之若干資料：

	估計 竣工日期	估計酒店 建築面積 (平方米)	估計 客房數目	所有權 權益	管理夥伴
紹興皇冠假日酒店	2013年	74,277	453	100%	洲際
無錫希爾頓	2015年	47,000	360	95%	希爾頓
蕪湖希爾頓逸林酒店	2014年	63,702	441	100%	希爾頓
寧波北侖希爾頓逸林酒店	2015年	58,000	380	100%	希爾頓
寧波春曉希爾頓逸林酒店	2014年	53,436	210	100%	希爾頓
上海新體驗洲際酒店	2016年	62,172	338	64%	洲際
福州洲際酒店	2013年	64,690	318	100%	洲際
武漢河濱希爾頓	2014年	63,702	327	96%	希爾頓
天津希爾頓	2013年	79,726	300	100%	希爾頓
瀋陽希爾頓	2015年	58,498	332	100%	希爾頓
煙台希爾頓	2015年	59,944	331	100%	希爾頓
廈門康萊德	2015年	60,000	241	81%	希爾頓
長沙希爾頓	2016年	51,606	366	50%	希爾頓
泰州茂御酒店	2013年	43,391	261	100%	世御酒店 ⁽¹⁾
鼓嶺御榕庄	2014年	15,400	78	100%	世御酒店 ⁽¹⁾
徐州茂御酒店	2014年	31,790	204	100%	世御酒店 ⁽¹⁾
福州濱江茂御酒店	2015年	45,000	300	100%	世御酒店 ⁽¹⁾
晉江茂御酒店	2015年	48,000	300	100%	世御酒店 ⁽¹⁾
海南茂御酒店	2016年	36,000	220	100%	世御酒店 ⁽¹⁾
嘉興茂御酒店	2016年	35,000	220	100%	世御酒店 ⁽¹⁾
成都茂御酒店	2016年	64,376	320	100%	世御酒店 ⁽¹⁾
象山茂御酒店	2016年	48,752	300	100%	世御酒店 ⁽¹⁾
余姚茂御酒店	2017年	30,000	200	70%	世御酒店 ⁽¹⁾

附註：

1. 我們計劃由我們本身之酒店管理公司以「世御酒店」品牌管理該等酒店。

投資物業

截至2012年6月30日，我們擁有總建築面積約796,448平方米之可供租賃物業，其中絕大部分已租出。下表載列截至2012年6月30日有關我們已竣工投資物業(包括該等已被分類為投資物業之物業)之若干資料：

物業	地點	可出租總 建築面積 (平方米)	竣工日期	我們應佔 所有權 權益 (%)
上海世茂國際廣場	上海	71,239	2007年5月	100%
北京世茂大廈	北京	72,195	2008年6月	64.2%
常熟世茂世紀中心	常熟	47,948	2009年1月	64.2%
上海世茂商都	上海	9,585	1996年11月	64.2%
蘇州世茂運河城	蘇州	49,993	2010年6月	64.2%
昆山世茂廣場	昆山	88,249	2009年9月	64.2%
蕪湖世茂商業項目	蕪湖	94,797	2009年9月	64.2%
貴州路79-85號	上海	2,900	1995年	64.2%
紹興世茂廣場	紹興	181,605	2010年5月	64.2%
北京世茂國際中心	北京	77,562	2010年12月	64.2%
徐州世茂廣場	徐州	59,471	1995年	64.2%
瀋陽世茂五里河	瀋陽	40,904	2009年8月	64.2%
合計		<u>796,448</u>		

下表載列截至2012年6月30日有關我們發展中及持作未來發展投資物業之若干資料：

物業	地點	規劃可出租	估計	我們應佔
		總建築面積 (平方米)	竣工日期	所有權 權益 (%)
昆山世茂國際城	昆山	88,364	2012年	64.2%
杭州世茂商業項目	杭州	52,748	2015年	64.2%
武漢世茂嘉年華	武漢	188,570	2013年	64.2%
蘇州世茂運河城	蘇州	147,960	2013年	64.2%
瀋陽世茂商業項目	瀋陽	50,242	2016年	64.2%
廈門世茂海峽大廈	廈門	87,242	2015年	48.48%
濟南世茂商業項目	濟南	110,659	2014年	63.8%
常熟世茂世紀中心	常熟	72,425	2015年	64.2%
合計		<u>798,210</u>		

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙之涵義如下：

「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	世茂房地產控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其證券於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「高盛」	指	高盛(亞洲)有限責任公司，為有關發售及銷售票據之聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一

「本集團」、「我們」及「我們的」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為有關發售及銷售票據之聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「摩根大通」	指	J.P. Morgan Securities plc，為有關發售及銷售票據之聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	本公司將發行之擔保優先票據
「建議發行票據」	指	本公司建議進行之票據發行
「購買協議」	指	由(其中包括)本公司、滙豐、渣打銀行、瑞銀、高盛、摩根大通及附屬公司擔保人就建議發行票據擬訂立之協議
「證券法」	指	經修訂之一九三三年美國證券法
「新加坡交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「上海世茂」	指	上海世茂股份有限公司，一家於中國成立之公司，其股份於上海證券交易所上市，並由本公司間接擁有約64.2%
「平方米」	指	平方米
「渣打銀行」	指	渣打銀行，為有關發售及銷售票據之聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人就票據提供之擔保

「附屬公司擔保人」	指	為票據提供擔保之本公司附屬公司
「瑞銀」	指	UBS AG (香港分行)，為有關發售及銷售票據之聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元
「%」	指	百分比

代表董事會
世茂房地產控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2013年1月7日

於本公佈日期，董事會包括四位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席)、劉賽飛先生及許幼農先生；非執行董事姚櫟女士；以及三位獨立非執行董事簡麗娟女士、呂紅兵先生及林清錦先生。